



**LOCACIONES DE INMUEBLES
REALIZADAS POR PERSONAS HUMANAS
ASPECTOS TRIBUTARIOS**

PERSONAS HUMANAS

LOCACIÓN DE INMUEBLES

Impuesto a las Ganancias

Alquiler

Gravado
Primera Categoría

Atención:
exento si se tratara de un
Monotributista

Venta inmueble
alquilado

✓ Inmueble adquirido hasta 31/12/17: ITI
✓ Inmueble desde 01/01/18: Impuesto Cedular

SI SE TRATARA DE UN RESIDENTE EXTRANJERO

Alquiler

Paga por retención con carácter de pago único y definitivo
35% sobre el 60% – artículo 104 inc. f) Ley de Ganancias

Venta del inmueble
alquilado

✓ Inmueble adquirido hasta 31/12/17: ITI
✓ Inmueble desde 01/01/18: Ganancias

Tramita certificado
de retención

PERSONAS HUMANAS

LOCACIÓN DE INMUEBLES

IVA

Para conferencias, reuniones, fiestas y similares – Art. 3, inciso e), punto 18 Ley de IVA.

Locaciones gravadas

- Inmuebles rurales destinados a actividad agropecuaria.
- Inmuebles destinados a casa habitación del locatario.
- Inmuebles alquilados al Estado.

Locaciones Exentas

Demás locaciones

Gravadas cuando el alquiler mensual, por unidad y por locatario supere la suma de \$ 1.500.-

Atención:

La locación estará en todos los casos exenta si el locador fuera Monotributista

PERSONAS HUMANAS

LOCACIÓN DE INMUEBLES

Ingresos Brutos
CABA

No se encuentra alcanzado
cuando se cumplan
conjuntamente 3 requisitos

- Locación de hasta 2 inmuebles.
- Destinados a vivienda.
- Por un monto mensual de hasta \$ 30.000 por inmueble.

Se encuentran gravados en
todos los casos

- Locaciones con fines comerciales.
- Locaciones con fines turísticos.



PERSONAS HUMANAS

LOCACIÓN DE INMUEBLES

Ingresos Brutos
PBA

No se encuentra alcanzado
cuando se cumplan
conjuntamente 3 requisitos

- Locación de 1 único inmueble.
- Destinado a vivienda.
- Por un monto mensual de hasta \$ 32.604 o anual de hasta \$ 391,248.-

EJEMPLOS

Cantidad inmuebles	Destino	Alquiler mensual por unidad	Tratamiento
1	Oficina	\$ 35.000.-	Gravado
2	Vivienda	\$ 25.000.-	Gravado
1	Vivienda	\$ 30.000.-	No Gravado



LOCACIÓN CASA HABITACIÓN - FACTURACIÓN

Resolución
General (AFIP)
4004

Norma específica de facturación para locaciones **destinadas a casa habitación del locatario**

Locador
exento IVA

Opciones de
facturación

Facturación a través de una inmobiliaria que actúa como intermediario.

Emisión de Factura o Recibo tipo "C".

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.



LOCACIÓN CASA HABITACIÓN - FACTURACIÓN

Resolución
General (AFIP)
4004

Norma específica de facturación para locaciones **destinadas a casa habitación del locatario**

Locador
Monotributo

Opciones de
facturación

Facturación a través de una inmobiliaria que actúa como intermediario.

Emisión de Factura o Recibo tipo "C".

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.



LOCACIÓN CASA HABITACIÓN - FACTURACIÓN

Resolución
General (AFIP)
4004

Norma específica de facturación para locaciones **destinadas a casa habitación del locatario**

Condóminos
en MT

Opciones de
facturación

Facturación a través de una inmobiliaria intermediaria, indicando datos de los condóminos.

Factura o Recibo "C" emitido por 1 condómino, identificando al resto de los condóminos.

Cada condómino factura su parte emitiendo Factura o Recibo "C".

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.



LOCACIÓN LOCAL COMERCIAL - FACTURACIÓN

Resolución
General (AFIP)
1415

Norma general de emisión de comprobantes
Anexo IV, apartado B), punto. 11

Locador RI en
IVA

Opciones de
facturación

Factura o Recibo
tipo "A".

Cuando el locatario es
también RI

Factura o Recibo
tipo "B".

- Locatario Exento en IVA.
- Locatario Monotributo

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.



LOCACIÓN LOCAL COMERCIAL - FACTURACIÓN

Resolución
General (AFIP)
1415

Norma general de emisión de comprobantes
Anexo IV, apartado B), punto. 11

Locador MT

Opciones de
facturación

Facturación a través de una inmobiliaria
intermediaria, indicando datos del locador.

Emite Factura o Recibo "C".

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.



LOCACIÓN LOCAL COMERCIAL - FACTURACIÓN

Resolución
General (AFIP)
1415

Norma general de emisión de comprobantes
Anexo IV, apartado B), punto. 11

Condóminos
en MT

Opciones de
facturación

Facturación a través de una inmobiliaria
intermediaria, indicando datos de los condóminos.

Factura o Recibo "C" emitido por 1 condómino,
identificando al resto de los condóminos.

Cada condómino factura su parte emitiendo Factura o
Recibo "C".

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.



LOCACIÓN LOCAL COMERCIAL - FACTURACIÓN

Resolución
General (AFIP)
1415

Norma general de emisión de comprobantes
Anexo IV, apartado B), punto. 11

Condominio
RI

Opciones de
facturación

Factura o Recibo
tipo "A"

Cuando el locatario es
también RI

Factura o Recibo
tipo "B".

- Locatario Exento en IVA.
- Locatario Monotributo

Facturación

Factura electrónica en todos los casos.

